

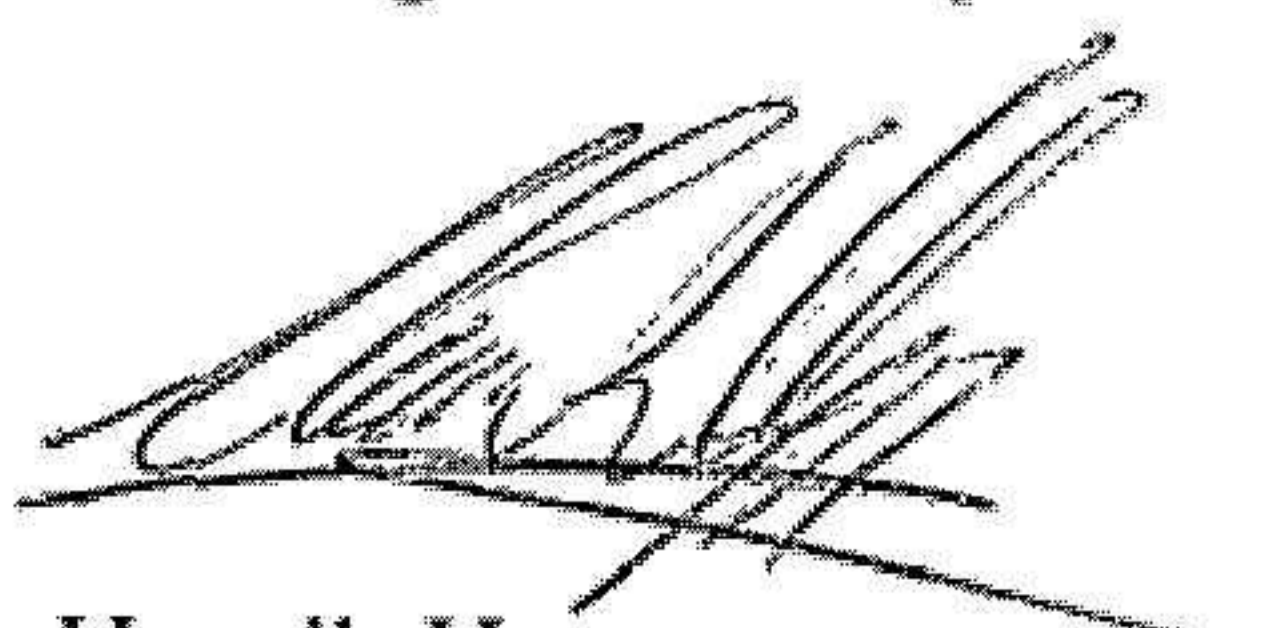
Årsredovisning
för
KKL Fastigheter AB
559053-5125
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i KKL Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kävlinge den 10 april 2025


Henrik Hopp

2025051406716

Årsredovisning
för
KKL Fastigheter AB
559053-5125
Räkenskapsåret
2024

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7TJTT-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

1 (19)

Styrelsen och verkställande direktören för KKL Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

KKL Fastigheter AB är Kävlinge kommuns fastighetsbolag med ansvar för att äga, förvärva, hyra in, förvalta, försälja, bebygga och tillhandahålla samhällsnyttiga lokaler för kommunal verksamhet samt som komplement även samhällsnyttiga lokaler för externa samarbetspartners.

Företag äger för närvarande 31 (30) stycken förvaltningsobjekt, främst förskolor och skolor för uthyrning till Kävlinge kommun men även ett badhus, ett kommunhus samt två brandstationer som hyrs ut till Räddningstjänsten Syd. Uthyrning sker också av inhyrda objekt samt tillfälliga verksamhetslokaler (moduler).

Den uthyrningsbara ytan uppgår till 95 603 (90 494) kvm.

KKL Fastigheter AB ska till Kävlinge kommun och till systerbolaget hyressätta förvaltningslokaler till självkostnadspris och från ägaren finns det inga avkastningskrav på företaget.

Företaget har ingen anställd personal.

Företagets samtliga 50 000 aktier ägs av Kävlinge kommunala holding AB (559053-5117).

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (kkr).

Företaget har sitt säte i Kävlinge.

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

2 (19)

2025051406717

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora projekt och förvärv

Den 1:e februari förvärvade bolaget Skönadals förskola från systerbolaget KKB Fastigheter AB. Till detta har även del av grannfastigheten Henkeltorp 3:22 förvärvats från Kävlinge kommun.

Tolvåkers aktivitetspark färdigställdes efter sommaren och kompletterar nu kommunens behov av rekreation, lek och rörelse i och kring Tolvåkers skola, förskola och idrottshallar. Bolaget äger och förvaltar hela området.

Kommunstyrelsen beslutade i maj att stoppa uppförandet av den nya stora skolan Gryet i Kävlinge. Detta påverkar bolaget så till vida att pågående projektering (Fas 1) och avtal med upphandlad entreprenör måste avbrytas. Investeringsvolymen för året minskar därmed med drygt 140 MSEK.

Ny VD

I mars beslutades att gå skilda vägar med befintlig VD. I april tillträdde en ny interim VD för bolaget som sedermera har övergått till en permanent lösning för VD-rollen i bolaget från och med 1:e november.

Ägartillskott

I juni beslutade Kommunfullmäktige om ett ägartillskott på 100 MSEK till bolaget. Dessa medel har under året använts till att amortera låneportföljen för bolaget som ett led i att minska de finansiella kostnaderna.

Biogasavtal

Nytt avtal om leverans av biogas till hela beståndet har tecknats under året.

Intäkter och kostnader

Bolagets resultat för 2024 blev efter finansiella poster positivt och resultatet uppgår till 5,0 Mkr (-5,3 Mkr). Detta är bättre än både budgeterat resultat och den prognos som är lämnad under året men i linje med ägardirektivets mål om att bolagets intäkter och kostnader ska balansera. Den största anledningen till avvikelser mot prognos är att bolaget har fått ca 3,5 Mkr i återbetalning av energiskatt på biogas för både 2023 och 2024. Biogas har inte varit skattebefriat under dessa år med anledning av en dom från EU-domstolen men skattebefrielsen har sent 2024 godkänts av EU-kommissionen och gäller retroaktivt för 2023 och 2024.

Bolagets totala omsättning uppvisar en kraftig ökning jämfört med förra året och uppgår för 2024 till 183,9 Mkr (156,0 Mkr). Anledningen till ökade hyresintäkter är tre stora nybyggnadsprojekt färdigställda under sommar/höst 2023; Kävlinge kommunhus, Nya Tolvåkersskolan med tillhörande idrottshallar samt Harjagersbadet, vilka alla varit i bruk under hela 2024. Hösten 2024 invigdes en ny aktivitetspark vid Tolvåkersskolan vilket också är en del i omsättningsökningen. Övriga intäkter består av debiterad fastighetsskatt till Kävlinge kommun avseende kommunhuset som uppgår till ca 1,7 Mkr för 2023 samt 2024. Även en mindre försäkringsersättning för branden på gamla Tolvåkersskolan har kommit bolaget tillgodo under 2024.

Bolagets direkta fastighetskostnader (exkl. avskrivningar) stannade för räkenskapsåret 2024 på 70,3 Mkr (79,4 Mkr) vilket är en minskning med 9,1 Mkr jämfört med 2023. Mediekostnaderna har ökat under 2024 jämfört med 2023 men eftersom bolaget har erhållit återbetalning av energiskatten på biogas för både 2023 och 2024, ca 3,5 Mkr, minskar kostnaderna totalt sett vad gäller mediekostnader.

Hyra av lokaler är betydligt lägre 2024 än för 2023. Skillnaden mellan åren uppgår till 9,5 Mkr. Anledning till detta är att den provisoriska Tolvåkersskolan vilken varit uppbyggd av moduler under

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

3 (19)

byggtiden avetablerades och hyresavtalet med Expandia avslutades i samband med invigningen av Nya Tolvåkersskolan 2024. Under 2023 hyrdes även Skönadalsskolan in från systerbolaget KKB Fastigheter AB

Kostnaden för reparation och underhåll har ökat under året till följd av mer skadegörelsen och vattenskador.

Bolagets driftnetto för 2023 ökade till 113,6 Mkr (76,6 Mkr) tack vare betydligt högre hyresintäkter från de nya fastigheterna samtidigt som fastighetskostnaderna inte ökade i lika stor utsträckning.

Även den totala avskrivningskostnaden har ökat kraftigt jämfört med föregående år och uppgår till 66,5 Mkr (46,8 Mkr). Orsaken är att Kävlinge kommunhus, Nya Tolvåkersskolan med tillhörande idrottshallar och Harjagersbadet som togs i bruk under sommar/höst 2023 har skrivits av under hela 2024.

Bolagets finansiella kostnader har under de senaste åren ökat kraftigt och för 2024 uppgick de till 39,4 Mkr (33,1 Mkr). Orsakerna är hög belåning till följd av en hög nyproduktionstakt under 2023, men även de rådande ekonomiska omständigheterna i omvärlden med stora räntehöjningar har gjort att kostnaderna för bolagets skuldsättning har ökat.

Detta gav en överskottsgrad på 61,8% (47,5%).

Finans- och räntestrategi

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2024 till 1 330 Mkr (1 442 Mkr) och utgörs enbart av lån hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte. Bolagets räntekostnad har ökat med 6,3 Mkr trots att bolaget har amorterat lån om 112 Mkr under året. Räntekostnaderna har ökat under 2024 jämfört med 2023 pga att nya lån som togs under hösten 2023 belastat hela 2024 samt att amorteringarna som gjorts under 2024 är gjorda först under sommar/höst 2024.

Den höga nyproduktionstakten har under de senaste åren medfört kraftigt ökad lånevolym och därmed högre räntekostnad och ökad ränterisk. Varje procentenhets förändring av räntan på nuvarande skuld innebär en resultatförändring om ca 13,3 Mkr på årsbasis så företaget följer regelbundet och noggrant upp den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken.

Analys och rapportering görs kvartalsvis med stöd av de finansiella riktlinjer som är antagna av företagets styrelse.

Den 31 december 2024 var snitträntan i företagets låneportfölj 2,47% (2,39%).

Målet med bolagets likviditetshantering är att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet skall i första hand användas för att finansiera nyinvesteringar samt lösa räntebärande lån.

Soliditet

Som en följd av den höga nyproduktionstakten och den kraftigt ökade externa skuldsättningen sjönk bolagets synliga soliditet under 2021 till 8,37%. Då detta inte var i linje med ägardirektivet som medger lägst 10% soliditet erhöles ett aktieägartillskott på 120 Mkr under 2022. Den synliga soliditeten var i slutet av 2022 uppe i 14,54%

Under hela 2023 fortsatte investeringstakten varit fortsatt mycket hög samtidigt som bolaget erhöles ytterligare ett aktieägartillskott från sitt moderbolag, Kävlinge kommunala holding AB, om 10,8 Mkr. Den 31 december 2023 var soliditeten nere på 13,56%.

Investeringstakten har minskat under 2024. Detta tillsammans med bra resultat gör att den synliga

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

4 (19)

soliditeten per 31 december 2024 är uppe i 19,69%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsföretagande är per definition en kapitalkrävande verksamhet. Här och nu brottas branschen med räntenivåer som är betydligt högre än de varit de senaste 5-10 åren. Även om räntebanan har planat ut och till och med sjunkit gentemot vad som tidigare förutspåts så kan vi se att bolagets snittränta på låneportföljen kommer att fortsätta stiga även under 2025 innan vi ser en vändning nedåt 2026.

Under 2024 har kommunens befolkningsprognos uppdaterats, likt många andra kommuners, från en tydlig befolkningstillväxt till en prognostiserad befolkningsminskning. Detta berör både inflyttning och ett lågt barnafödande. För bolagets del får det både kortsiktiga och långsiktiga följder. Från 1:e januari 2025 tomställs två förskolor. En av dessa finns det i nuläget ingen långsiktig plan för och det finns risk för att efter kontraktstidens utgång står bolaget utan intäkt. Bristen på barn i förskolan kan på sikt komma att påverka behovet av skolor i kommunen som även påverkar bolaget.

Bolaget har i uppdrag att undersöka möjligheterna till en försäljning av Kävlinge kommunhus till Kävlinge kommun. Detta är i så fall avsett att genomföras under 2025.

En riskfaktor som har ökat kraftigt under slutet av 2024 och som kommer påverka 2025 är det ökande antalet konkurser, inte minst inom sektorer som typiskt levererar tjänster och varor till fastighetsbolag. För bolagets del innebär det i den mån det är möjligt fortsatt arbeta med riskbedömning i samband med upphandlingar. De hjälpmedel som finns för att säkerställa kreditvärdigheten hos leverantörer har idag sina begränsningar.

Tvist som kan uppkomma

HA Bygg AB gick i konkurs i november 2024. Detta påverkar garantiåtagandet för Kävlinge kommunhus samt Tolvåkers förskola. För Kävlinge kommunhus har försäkringsgivare tillställts fordran om att vi avser nyttja ställd garantiförsäkring som gäller 2 år från godkänd slutbesiktning. Det kan inte uteslutas att tvist kan uppkomma kring vilka kostnader som skall kompenseras av försäkringsgivaren.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhet är ett ledord i KKL Fastigheters ABs förvaltningsarbete. Samtliga nybyggnadsprojekt tas fram utifrån att klara en miljöcertifiering enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver eller Guld. Kommunhuset i Kävlinge klassificeras som nivå Guld och kvalificerar bolaget för Gröna lån hos Kommuninvest.

Bolaget har dokumenterat målsättning att varje år minska sin energianvändning var vi mäter biogas- och elanvändning löpande. För år 2024 har den totalt köpta energin, normalårskorrigerat, minskat med 10,1% jämfört med 2023.

2025051406718

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7JTT-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

5 (19)

Uppgifter om styrelsen

Ledamöter i styrelsen

Pia Almström (ordförande)
Henrik Ekberg (vice ordförande)
Jimmy Runesson
Lars Dahlvid
Magnus Hylander

Suppleanter i styrelsen

Lars Lundström
Markus Nordqvist
Ola Svensson
Patrik Bengtsson
Peter Ljuslund

Revisorer

Daniel Larsson, KPMG
Lekmannarevisor
Lars-Erik Johansson

Suppleant

Andréa Åkesson, KPMG

Suppleant

Claes Håkansson

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	181 561	151 160	116 449	109 496
Resultat efter finansiella poster	4 970	-5 263	4 487	16 548
Operativt kassaflöde	71,6	41,6	32,3	44,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,1	0,8	1,4	1,2
Skuldsättningsgrad (ggr)	4,1	6,5	5,9	10,9
Belåningsgrad % (avkastningsvärde)	71,0	80,0	136,0	144,0
Balansomslutning	1 695 201	1 704 326	1 568 698	1 232 413
Justerat eget kapital	333 823	231 026	226 805	103 190
Synlig soliditet (%)	19,69	13,56	14,54	8,37

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	222 837	-14 916	208 421
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-14 916	14 916	0
Erhållna aktieägartillskott		100 000		100 000
Årets resultat			-10 304	-10 304
Belopp vid årets utgång	500	307 921	-10 304	298 117

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

6 (19)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	307 920 958
årets förlust	-10 303 724
	297 617 234

disponeras så att	
i ny räkning överföres	297 617 234
	297 617 234

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2024 har varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, och funnit att så var fallet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2025051406719

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7JJT-WKJTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

7 (19)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	181 561	151 160
Övriga rörelseintäkter	3	2 351	4 799
		183 912	155 959
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-70 306	-79 354
Administrationskostnader		-5 020	-4 048
Av o nedskrivning anläggningstillgångar		-66 533	-46 827
	5, 6	-141 859	-130 229
Rörelseresultat	5, 6, 7	42 053	25 730
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 344	2 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-39 427	-33 116
		-37 083	-30 993
Resultat efter finansiella poster		4 970	-5 263
Bokslutsdispositioner	10	-16 500	-10 500
Resultat före skatt		-11 530	-15 763
Skatt på årets resultat	11	1 226	847
Årets resultat		-10 304	-14 916

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

8 (19)

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	1 479 094	1 416 214
Inventarier, verktyg och installationer	13	124 815	138 509
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	15 533	35 577
		1 619 442	1 590 300

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran	15	5 256	4 113
		5 296	4 153

Summa anläggningstillgångar **1 624 738** **1 594 453**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		94	0
Fordringar hos koncernföretag		3 215	6 198
Fordringar hos Kävlings kommun	16	51 582	66 118
Aktuella skattefordringar		2 937	2 854
Övriga fordringar		9 275	32 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 713	1 699
		69 816	109 373

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **70 463** **109 873**

SUMMA TILLGÅNGAR **1 695 201** **1 704 326**

2025051406720

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7JTT-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

9 (19)

Balansräkning

Tkr

Not **2024-12-31** **2023-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

18, 19

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

500**500*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

307 921

222 837

Årets resultat

-10 304

-14 916

297 617**207 921****Summa eget kapital****298 117****208 421****Obeskattade reserver**

20

44 970

28 470

Långfristiga skulder

21

Skulder till kreditinstitut

971 000

1 104 000

Summa långfristiga skulder**971 000****1 104 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

359 000

338 000

Förskott från kunder

793

783

Leverantörsskulder

13 578

16 238

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

7 743

8 414

Summa kortfristiga skulder**381 114****363 435****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

23, 24, 25,

26

1 695 201**1 704 326**

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

10 (19)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 970	-5 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	66 533	44 827
Betald skatt		0	-4 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		71 503	34 595
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-94	-10 687
Förändring av kortfristiga fordringar		39 734	-59 509
Förändring av leverantörsskulder		-2 660	-49 308
Förändring av kortfristiga skulder		-661	-18 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 822	-103 463
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-95 675	-214 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 675	-214 600
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		226 000	370 000
Amortering av lån		-338 000	-160 000
Erhållna aktieägartillskott		100 000	10 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 000	220 800
Årets kassaflöde		147	-97 263
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		500	97 763
Likvida medel vid årets slut	28	647	500

2025051406721

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7JTT-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

11 (19)

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

12 (19)

Synlig soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningen per rörelsegren

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter lokal	181 140	151 102
Hysesintäkter garage/p-plats	391	57
Övriga intäkter	30	0
	181 561	151 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	356	0
Elstöd	0	4 725
Övriga fakturerade kostnader	1 995	74
	2 351	4 799

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	11 523	10 720
Hyeskostnad	21 576	30 659
Driftkostnader övrigt	15 716	14 446
El	11 453	10 793
Värme	5 073	8 675
Vatten	1 884	1 298
Renhållning	1 333	1 138
Fastighetsförsäkring	748	549
Fastighetsavgift, -skatt	1 000	1 076
	70 306	79 354

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	180	185
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	60	4
	240	189

2025051406722

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7JTT-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

13 (19)

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22 %	30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100 %	93 %

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från Kävlinge kommun	2 282	2 098
Övriga ränteintäkter	62	25
	2 344	2 123

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	34 768	28 304
Borgensavgift	4 659	4 747
Övriga finansiella kostnader	0	65
	39 427	33 116

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	16 500	10 500
	16 500	10 500

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

14 (19)

2025051406723

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	83	-415
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 144	1 262
Totalt redovisad skatt	1 227	847

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 530		-15 763
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 375	20,60	3 247
Ej avdragsgilla kostnader				-6
Ej avdragsgill ränta		-1 256		-2 039
Ej skattepliktiga intäkter		12		5
Skatt hänförlig till tidigare år		83		-332
Schabblonränta på periodiseringsfond		-37		-27
Förändring av uppskjuten skatt		0		1 262
Övrigt, avskrivningar på byggnader		0		-1 262
Övrigt, avskrivningar på byggnader		50		0
Redovisad effektiv skatt	10,64	1 227	5,38	847

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 541 834	721 169
Inköp	91 895	74 601
Försäljningar/utrangeringar	-3 966	-2 962
Omklassificeringar	26 150	749 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 655 913	1 541 833
Ingående avskrivningar	-125 620	-89 987
Försäljningar/utrangeringar	3 966	2 962
Årets avskrivningar	-55 165	-38 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 819	-125 619
Utgående redovisat värde	1 479 094	1 416 214
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 479 094	1 416 214
Verkligt värde	1 874 900	1 794 900

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7JIT-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

15 (19)

Utförd värdering

KKL Fastigheter AB har låtit utföra en extern oberoende värdering av fastighetsportföljen per 2024-12-31. I utförd värdering inkluderas inte värdet av pågående projekt. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas/värderingsenheternas individuella avkastningsvärde. Det individuella avkastningsvärdet är det värde en fastighet/värderingsenhet betingar för en viss angiven individ vid en viss angiven tidpunkt. Värdena används i sin tur för att t.ex. redovisa avkastning på portföljen eller för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Värderingsunderlag och metodik

KKL Fastigheter har ansvarat för aktuella fastighetsspecifika uppgifter såsom arcor, debiterade hyror, hyrestillägg, vakanser samt i övrigt för genomsnittliga drift- och underhållskostnader. Värderingarna har genomförts med en erkänd och på marknaden accepterad värderingsmetod. Värderingarna har utförts med stöd av en nuvärdesmetod.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 622	38 250
Inköp	3 305	111 723
Omklassificeringar	-5 631	7 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 296	157 621
Ingående avskrivningar	-19 113	-10 880
Årets avskrivningar	-11 368	-8 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 481	-19 113
Utgående redovisat värde	124 815	138 508

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 577	763 976
Inköp	10 076	28 275
Omklassificeringar	-20 519	-756 674
Omklassificering till kostnad	-9 601	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 533	35 577
Utgående redovisat värde	15 533	35 577

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

16 (19)

2025051406724

Not 15 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Fastigheter	1 367 505	1 389 452	21 945
Övriga temporära skillnader	0	4 896	4 896
	1 367 505	1 394 348	26 841
Väsentliga temporära skillnader uppskuten skattefordran/skatteskuld			
Avser fastigheter	5 529	0	5 529
Andra outnyttjade skatteavdrag	0	273	-273
Uppskjuten skattefordran/skuld	5 529	273	5 256

2023-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Fastigheter	1 315 492	1 330 253	14 761
Övriga temporära skillnader	0	6 528	6 528
	1 315 492	1 336 781	21 289
Väsentliga temporära skillnader uppskuten skattefordran/skatteskuld			
Avser fastigheter	4 386	0	-4 386
Andra outnyttjade skatteavdrag	0	273	-273
Uppskjuten skattefordran/skuld	4 386	273	4 113

Not 16 Fordringar hos Kävlinge kommun

Från och med räkenskapsåret 2023 redovisas samtliga mellanhavanden med ägarkommunen som fordring eller skuld till Kävlinge kommun.

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

17 (19)

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Hyreskostnad moduler	612	657
Lokalhyra	238	177
Försäkring	756	40
Skatt på biogas	0	0
Övriga poster	1 107	824
	2 713	1 698

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier	50 000	10
	50 000	

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	307 921
årets förlust	-10 304
	297 617
disponeras så att i ny räkning överföres	297 617
	297 617

Not 20 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ack överavskivn mask o invent	38 054	21 554
Periodiseringsfond avsatt 2019	916	916
Periodiseringsfond avsatt 2020	1 700	1 700
Periodiseringsfond avsatt 2021	4 300	4 300
	44 970	28 470
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	37	28

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	56 000	0
	56 000	0

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

18 (19)

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 429	5 538
Upplupna el och värmekostnader	1 886	1 914
Fastighetsskatt	992	712
Övriga poster	435	250
	7 742	8 414

Not 23 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Andra ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Kävlinge kommunala holding AB. Moderbolaget upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kävlinge kommunala holding AB med organisationsnummer 559053-5117 med säte i Kävlinge.

2025051406725

Penneo dokumentnyckel: 3P913-RD5LL-A14CD-7J1T-WKUTF-NLERZ

KKL Fastigheter AB
Org.nr 559053-5125

19 (19)

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	66 533	46 827
Övriga avsättningar	0	-2 000
	66 533	44 827

Not 28 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	647	500
	647	500

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pia Alström
Ordförande

Henrik Ekberg
Vice ordförande

Lars Dahlvid

Magnus Hylander

Jimmy Runesson

Henrik Hopp
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars-Erik Johansson
Av kommunfullmäktige i Kävlinge utsedd lekmannarevisor

2025051406726

Pia Almström

Pia Almström
Date: 2025-03-25 10:42 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKL Styrelse, ordförande
Signed via account: pia.almstrom@kavlinge.se

Henrik Ekberg

Henrik Ekberg
Date: 2025-03-25 11:02 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: henrik.ekberg@kavlinge.se

Henrik Hopp

Henrik Hopp
Date: 2025-03-25 16:05 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: henrik.hopp@kbb.se

Lars Dahlvid

Lars Dahlvid
Date: 2025-03-25 18:46 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: lars.dahlvid@kavlinge.se

Jimmy Runesson

Jimmy Runesson
Date: 2025-03-27 10:30 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKL styrelse, ledamot
Signed via account: jimmy.runesson@kavlinge.se

Magnus Hylander

Magnus Hylander
Date: 2025-03-27 10:42 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKL styrelse, ledamot
Signed via account: magnus.hylander@mbpiskane.se

*Vidimeast
Kersti
Maria Trönell*

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-03-27 19:39:33 UTC



LARS-ERIK CHRISTER JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: ef39e61337950c[...]bc091539d9d99

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-03-28 14:11:55 UTC



William
Alexandra
Mina Trösel

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KKL Fastigheter AB, org. nr 559053-5125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KKL Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KKL Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KKL Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KKL Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KKL Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kävlinge den 27/3 2025

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

2025051406728

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-03-27 19:43:06 UTC



Vidimerat
Maria Trönell
Maria Trönell

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: AXXR7-14HMB-D8COJ-K8R7D-YZ20P-O67LR